

Superbonus Con l'applicazione dei nuovi sgravi energetici lavori quasi a costo zero nel 70% dei casi e bollette dimezzate

LA PAGELLA DEI RISPARMI

di **Teresa Campo**

Un successo annunciato: coinvolti ben 138 condomini, per un totale di 3.820 unità immobiliari, e interventi deliberati per oltre 138 milioni di euro di valore. Sono i numeri messi a segno nell'arco di pochi mesi dai bonus fiscali 2020 per l'edilizia, più ricchi del solito perché accompagnati dai nuovi Superbonus 110% e Bonus facciate 90%. E non è che l'inizio visto che lo sgravio speciale al 110% è già stato prorogato al 30 giugno 2022, scadenza che per chi a quella data ha già concluso almeno il 60% dei lavori, si allunga fino al 31 dicembre dello stesso anno. È quanto emerge da un'indagine condotta dall'ufficio studi **Gabetti** insieme a **Gabetti Lab** (la divisione specializzata in riqualificazione per l'efficientamento energetico mediante gestione di reti di imprese) sull'impatto economico ed energetico degli incentivi fiscali (Ecobonus, Sismabonus, Superbonus 110%) oggetto di cessione del credito.

L'analisi prende in considerazione l'intero campione di 138 condomini, stimando risparmio economico e volume d'affari generato grazie al ricorso ai bonus (sia al 65% che al 110%), credito d'imposta, cifra effettivamente pagata dai condomini, e spese relative ai singoli interventi (riqualificazione della centrale termica e involucro edilizio). Ebbene, degli oltre 138 milioni di lavori deliberati (il 5% dei quali non riferiti a opere di efficientamento energetico), 125 milioni ovvero la stragrande maggioranza ha riguardato gli interventi di isolamento termico dell'involucro degli edifici (cappotto termico), mentre il 5% (poco più di 7 milioni) interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento (generatori di calore).

Ma l'aspetto più significativo riguarda la cessione del credito di imposta, scelto dalla quasi totalità degli interessati visto che ammonta a oltre 123,5 milioni, con un residuo a carico del condominio che non arriva a 15 milioni. Vale a dire che l'89% degli importi dei lavori e degli interessati ha proceduto alla cessione del credito, così da spendere poco o nulla, e che probabilmente senza un vantaggio fiscale così cospicuo non avrebbe effettuato i lavori. «Nonostante un'aliquota di rimborso del 110% dei lavori effettuati, è evidente che non sempre i condomini riescono a ottenere una detrazione integrale delle spese sostenute, come dimostra l'ammontare dei lavori e quello del credito ceduto», prosegue De Biasio. Quasi nella metà dei casi analizzati (46%), infatti, l'importo detraibile si ferma tra il 96% e il 99%. Questo perché i progetti possono essere di natura complessa così che, oltre agli interventi cosiddetti trainanti e trainati (rispettivamente quelli che hanno diritto al superbonus, e quelli che ne beneficiano perché accessori ai primi), ne compaiono altri che godono di incentivi minori, come la ristrutturazione edilizia, che limita il bonus al 50%, e il rifacimento delle facciate che arriva al 90%. Inoltre, talvolta possono essere superati i massimali previsti per ogni intervento, determinando quindi una quota residua a carico del condominio.

Più in dettaglio, rispetto ai 138 condomini analizzati, 53 (1.203 abitazioni) hanno beneficiato dell'Ecobonus al 65% per un totale di 39,8 milioni, mentre il credito d'imposta ceduto è risultato del 71% (28,3

milioni), per un totale a carico del condominio di 11,5 milioni (29%). Altri 85 condomini (2.617 abitazioni) hanno invece beneficiato del Superbonus 110% per un totale lavori di 98,5 milioni, di cui 95 milioni (97%) cedibili e il resto a carico dei condomini.

Tra i casi che hanno potuto sfruttare il Superbonus 110%, il 21% è riuscito a beneficiare di un credito d'imposta al 100%, cioè sono riusciti a non pagare nulla, un altro 46% ha generato un credito d'imposta tra il 96 e il 99%, mentre il restante 24% è comunque arrivato a un'aliquota tra il 91% e il 95%.

Anche il vecchio Ecobonus al 65% offre comunque storni interessanti: il 43% può beneficiare di una detrazione tra il 61% e il 69%, e il 25% arriva addirittura a un credito d'imposta tra il 70% e l'80%. Dal confronto emerge in modo chiaro il vantaggio fiscale del Superbonus, rispetto a quello dell'Ecobonus. E questo nonostante la complessità degli interventi, che possono prevedere una quota di ristrutturazione edilizia o in alcuni casi superare i massimali previsti per l'applicazione del 110%.

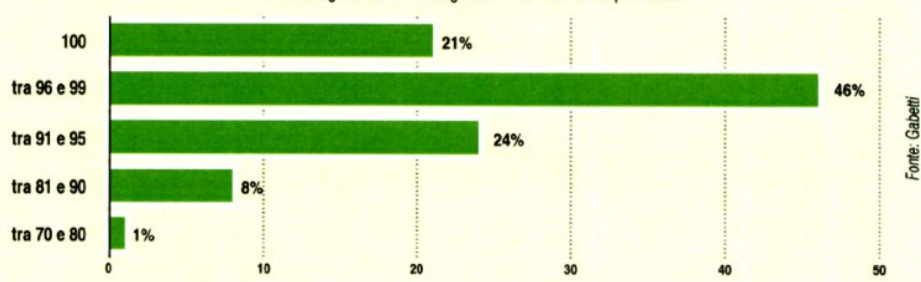
Altrettanto interessante è il risparmio energetico che si può spuntare da questo ti-



po di lavori, sia direttamente, sia in termini di impatto ambientale. Ebbene, sotto questo profilo dall'indagine di Gabetti emerge che l'abbattimento del fabbisogno energetico medio stimato per i condomini analizzati (213.531 mq di isolamento termico) è del 53%, mentre la percentuale di risparmio energetico è del 48%. A confermare questi valori positivi, il salto di classe energetica medio, stimato intorno a 3,2. Ma le opere danno risultati anche in termini di riduzione del consumo di gas, -37% il taglio post-intervento è del 37%. In termini di costi invece, per riscaldamento e produzione di acqua calda, il minor consumo di gas è del 43%. Migliora infine anche il rendimento medio stagionale tra calore fornito dalla caldaia ed energia consumata, salendo dall'82% ante interventi al 106% post ristrutturazione energetica, con effetti anno per anno su bollette e spese condominiali oltre che sul valore di mercato dell'immobile. Infine, le emissioni di CO2 secondo le stime risultano praticamente dimezzate (-51%), mentre in termini di trasmittanza (capacità dell'involucro edilizio di contenere la dispersione di calore) dall'analisi ante e post operam la riduzione va dal 75% dei serramenti all'85% dei pavimenti. (riproduzione riservata)

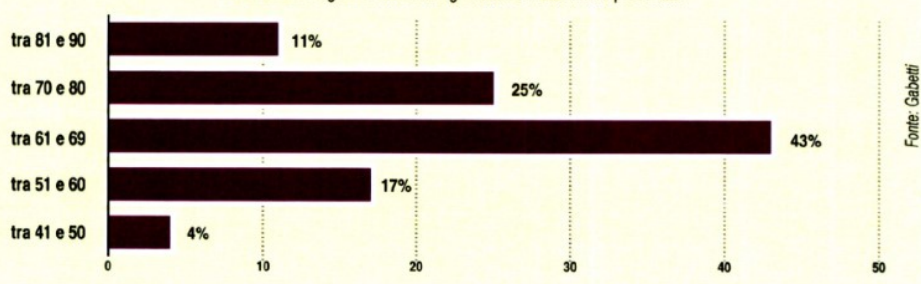
GLI SCONTI EFFETTIVI OTTENUTI CON L'APPLICAZIONE DEL SUPERBONUS 110%

Percentuale di sgravio ottenuta dagli italiani sui casi finora presentati



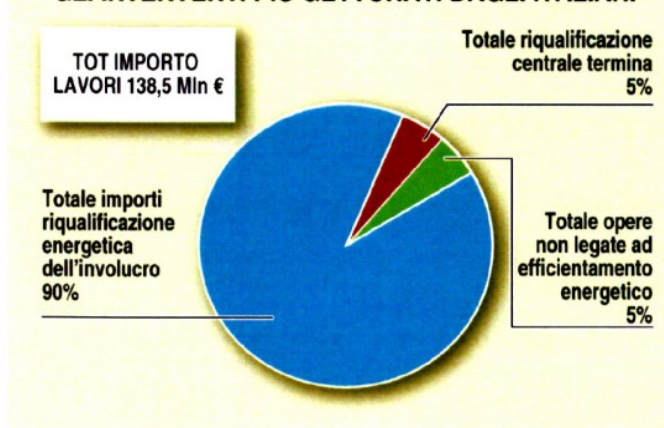
E QUELLI CON L'ECOBONUS 65%

Percentuale di sgravio ottenuta dagli italiani sui casi finora presentati



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

GLI INTERVENTI PIÙ GETTONATI DAGLI ITALIANI



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS